**TEMA 36 HIPOTECARIO**

**Inscripciones de adquisiciones y enajenaciones de bienes de entidades religiosas**

16 CE (libertad de culto y aconfesionalidad del Estado). Regulación actual:

LOLR de 5 de julio de 1980, Acuerdos con la Santa Sede 3 de enero de 1979 (y CIC 1983) y demás de 10 noviembre 1992 (con la Federación de Entidades Religiosas Evangélicas de España, la Federación de Comunidades Israelitas de España y con la Comisión Islámica); RD 3 julio 2015 (que deroga el anterior de 1981) que regula el RER. REMISION

2.6 LH (y 4 RH) ***... se inscribirán:... Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos***.

IGLESIA CATÓLICA

Estén o no destinados al culto, deberá el notario controlar y el registrador calificar los siguientes extremos:

PERSONALIDAD JURÍDICA. Tres supuestos: reconocimiento de personalidad sin necesidad de inscripción; reconocimiento con inscripción, pero a efectos solo probatorios; y reconocimiento mediante inscripción con efectos constitutivos.

**CONFERENCIA EPISCOPAL**. Se reconoce su personalidad jurídica de conformidad con los Estatutos aprobados por la Santa Sede.

Entes eclesiásticos territoriales (**DIÓCESIS, PARROQUIAS Y SUS CIRCUNSCRIPCIONES**). Gozan de personalidad jurídica civil en cuanto la tengan canónica y ésta sea notificada al órgano competente del Estado. ***Sin inscripción***, aclara la RDG Asuntos Religiosos 11 marzo 1982 (sobre inscripción de Entidades de la Iglesia católica en el Registro de Entidades Religiosas):

Pueden acreditar tal notificación por cualquier medio de prueba incluida la certificación expedida por el RER en que se haga constar la “*notificación*” que se le haya practicado.

**ORDENES, CONGREGACIONES Y OTRAS INSTITUCIONES DE VIDA CONSAGRADA,** así como las **ASOCIACIONES Y OTRAS ENTIDADES Y FUNDACIONES ECLESIÁSTICAS**:

- (DT 1ª) Si gozaban de personalidad j civil al entrar en vigor el Acuerdo: su reconocimiento es automático pero solo podrán justificar su personalidad jurídica mediante certificación de tal registro, sin perjuicio de que pueda practicarse la inscripción en cualquier tiempo. ***Inscripción, pero sólo a efectos probatorios***.

- (Art. 1) Las que no gozaban de personalidad j civil al entrar en vigor los acuerdos (aun estando erigidas canónicamente en esa fecha), así como las que se constituyan posteriormente, adquieren la personalidad j mediante inscripción en el RER. ***Inscripción con efectos constitutivos***. Una diferencia:

Órdenes, Congregaciones religiosas y otros Institutos de vida consagrada: su constitución (erección) y capacidad se rige por la legislación canónica, que actúa en este caso como derecho estatutario.

Debe acreditarse su personalidad, a efectos notariales y registrales, con certificado de su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas

Asociaciones y otras entidades y fundaciones eclesiásticas: adquieren personalidad j con sujeción al ordenamiento del Estado.

REPRESENTACIÓN (ÓRGANO, FACULTADES y NOMBRAMIENTO). Tratándose de entes inscritos en el RER, normalmente todo ello se acredita mediante certificación de dicho RER.

El nombramiento y desempeño del cargo por quien comparece también pueden acreditársele al notario, según los casos, por notoriedad y por certificación del Obispo o del órgano competente de la Santa Sede (con las firmas debidamente legitimadas)

35 RH Los documentos Pontificios expedidos con el fin de acreditar el cumplimiento de requisitos prescritos en el Derecho Canónico para el otorgamiento de actos y contratos en que esté interesada la Iglesia, traducidos y testimoniados por los Ordinarios Diocesanos, son documentos auténticos, sin necesidad de estar legalizados

INSCRIPCIÓN ADQUISICIÓN **38 Cc** (La Iglesia se regirá en este punto por lo concordado entre ambas potestades)

**Canon 1259** (***La Iglesia universal, las particulares, la Santa Sede Apostólica, y cualquier otra persona jurídica eclesiástica son sujetos capaces de adquirir****, poseer, administrar y enajenar bienes temporales)*

**19 RH** se remite a lo dispuesto para la inscripción de los bienes del Estado (“en la misma forma se inscribirán los bienes que pertenezcan a la Iglesia o a las Entidades eclesiásticas...”)

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la LH, ha derogado la posibilidad que la legislación de 1944-1946 otorgó a la Iglesia Católica de utilizar el procedimiento especial de inmatriculación del art. 206 LH.

INSCRIPCIÓN DE ENAJENACIONES/GRAVÁMENESLa Conferencia Episcopal (Decreto 26-11-83), conforme a lo previsto en el canon 1297, ha equiparado a la enajenación el arrendamiento de bienes eclesiásticos, tanto rústicos como urbanos, a los efectos de la necesidad de los requisitos que siguen.

Notarios y registradores deberán exigir, para autorizar e inscribir las enajenaciones, que se acredite en su caso, además de la personalidad del ente y la representación que ostenta quien otorga el acto, la obtención de la licencia necesaria (es necesaria LICENCIA del superior jerárquico, canon 1291). Son competentes para conceder licencia:

El **Romano Pontífice** si son bienes de la Santa Sede.

Si son de la DIÓCESIS (o de PJ sujetas al obispado) deberá concederla **el Obispo** con el consentimiento del Consejo de Asuntos Económicos, el Colegio de Consultores (y en su caso los órganos de la entidad interesada). Si la PJ enajenante no está sujeta al Obispado será competente la persona determinada por sus estatutos.

En virtud de Acuerdo de la Conferencia Episcopal 7 de febrero de 2007 sólo será necesaria licencia cuando el valor de los bienes exceda los 150.000 euros, siendo además necesaria la de la Santa Sede cuando exceda de 1.500.000 euros (tb es necesaria esa licencia de la SS cuando se trate de exvotos donados a la Iglesia o de objetos preciosos por razones artísticas o históricas)

Cuando se trate de bienes de institutos religiosos la licencia ha de otorgarla **el Superior** con el consentimiento de su Consejo (canon 638)

No opera en este ámbito el mínimo legal, mientras que el máximo para el que se requiere licencia de la Santa Sede no lo determinan las Conferencias Episcopales sino la propia Santa Sede.

Art **38 Ley Patrimonio Histórico** Español 25 junio 1985 Para autorizar e inscribir la escritura de enajenación, es necesario que se acredite haber efectuado la preceptiva notificación al Estado o a la CCAA correspondiente a fin de que pueda ejercitar los derechos de TANTEO Y RETRACTO que les corresponde.

ENTIDADES RELIGIOSAS NO CATÓLICAS

La adquisición, enajenación y gravamen de sus bienes respectivos se someten a las reglas generales. Remitimos a lo ya visto para las entidades de la Iglesia Católica con inscripción constitutiva en el RER:

Es necesario acreditar fehacientemente al Notario y al RP su previa inscripción en el RER (inscripción constitutiva) por medio de la correspondiente certificación registral

Art 4 del RD 594/2015 Las entidades inscribibles... gozarán de personalidad jurídica una vez inscritas en el Registro de Entidades Religiosas.

Mediante documento auténtico de constitución se acreditan sus órganos representativos y facultades

La inscripción de los titulares de los órganos de representación (antes potestativa) es ahora obligatoria

**Los tanteos y retractos legales**

Constituyen verdaderos derechos reales (como el pacto de retro 1510 y a diferencia del retracto voluntario a favor de terceros). O más exactamente una limitación legal del dominio (ROCA SASTRE) que, como tal, se desenvuelve independientemente de la publicidad registral. En esta línea, el art. 37.3 LH admite el retracto legal aún contra tercero, sin que opere el art. 34 LH, “en los casos y términos que las leyes establecen”.

Frente a una antigua línea jurisprudencial que admitía la cancelación automática de los asientos de los subadquirentes, prescindiendo de su citación, la doctrina mayoritaria y la RDGRN 30 abril 2003 exigen la llamada a juicio (en el juicio de retracto) de dichos subadquirentes inscritos, salvo los que sean posteriores a anotación preventiva de la demanda. Y ello invocando el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales y el constitucional de tutela judicial del art. 24 CE.

Señala la doctrina que su gran variedad (civil, mercantil, admtva/urbanística, foral e incluso fiscal) puede hacer peligrar la seguridad jurídica.

**Inscripción de transmisiones de fincas rústicas o urbanas en que hay estos derechos**

El tanteo y retracto legal no provocan el cierre del Registro, pues no conllevan prohibición de disponer (sólo una facultad de preferente adquisición). Por tanto la transmisión será inscribible, aún cuando esté preventivamente anotada la demanda correspondiente.

Así se entiende vg que “no podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días, contados desde la inscripción en el Registro...” (1524 Cc)

Según el TS, como excepción a lo dispuesto en el art 24 LH, el plazo se cuenta desde la inscripción y no desde la presentación.

Excepcionalmente existen casos en que la Ley impide la inscripción mientras no se acrediten las oportunas notificaciones. Destacamos:

**Arrendamientos urbanos** (LAU 24 NOV 1994)

25 El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada

Para inscribir en el RP los títulos de venta de viviendas, SALVO RENUNCIA, deberá justificarse que han tenido lugar las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores. Si la vivienda vendida no estuviese arrendada, deberá el vendedor haberlo declarado así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

31 También hay derecho de adquisición preferente en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

**Arrendamientos rústicos**. 22 LAR Este artículo lo concede, salvo casos tasados, en toda transmisión inter vivos (incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compraventa), a

el arrendatario que sea agricultor profesional

las cooperativas agrarias, de explotación comunitaria de la tierra, SAT (sociedades agrarias de transformación) y comunidades de bienes

Para inscribir en el Registro de la propiedad los títulos de adquisición ínter vivos de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.

Doctrina de la DGRN aplicable a los casos anteriores:

No basta declarar que el vendedor no ha celebrado ningún contrato de arrendamiento, pues pueden existir otros otorgados por titulares anteriores.

Tampoco basta la manifestación de hallarse la finca libre de cargas.

La adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa por lo que también existe derecho tanteo/retracto. Ahora bien, dadas las particularidades de la subasta judicial dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente.

El poder para vender autoriza para hacer la declaración.

**Tanteo/retracto urbanísticos**. Art 83 y ss RD 1093/1997 Cuando en el planeamiento general municipal, o en expediente tramitado a tal efecto, se hubieren delimitado áreas comprensivas de terrenos/viviendas que hayan de quedar sujetas a derecho de tanteo/retracto urbanístico, los títulos transmisivos onerosos deben contener:

Declaración expresa de las partes de que el terreno o vivienda se halla o no incluido en área de tanteo o retracto.

Si lo está, que se han hecho las notificaciones al Ayuntamiento correspondientes.

La falta de estos requisitos impedirá la inscripción en el Registro de la Propiedad; es defecto subsanable, pudiéndose tonar anotación preventiva que caduca a los 180 días.

**Otros retractos administrativos.** Se exige para la inscripción que se acredite al Registrador la notificación a la Administración en los siguientes retractos:el de la LPHE (38), Ley de Costas (DA 3ª), Ley de Montes (25).

En los demás retractos el Registrador carece de facultades de control.

Ahora bien, ejercitado el tanteo/retracto legal suele existir una prohibición legal de disponer de la finca así adquirida durante cierto tiempo (así vg en LMEA o derechos forales).

La doctrina mayoritaria opina que estas prohibiciones de disponer tampoco suponen cierre registral pues su infracción no determina nulidad absoluta, sino la posibilidad de que el que sufrió el tanteo o retracto resuelva la adquisición del retrayente/tanteante y en su consecuencia la de los subadquirentes.

**MEDIDAS REGISTRALES PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE**

Se contemplan, aparte del 132 CE, en

El TR de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por RD Leg 2/2011, de 5 de septiembre.

Ejemplo: No se inscribirá en el Registro de la Propiedad la transmisión de concesiones sobre el dominio público portuario estatal (o la constitución de derechos reales sobre ellas) sin que se acompañe certificación de la Autoridad Portuaria acreditativa del cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos (su transmisión inter vivos requiere autorización de la Autoridad Portuaria)

La Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y su Reglamento de 10 octubre de 2014, y en la Ley 29 de mayo 2013, de protección y uso sostenible del litoral (y de modificación de la Ley de Costas)

Para proteger el litoral la LC establece una serie de limitaciones al dº de propiedad, *que varían de intensidad* según en qué zona se encuentren las titularidades privadas, distinguiendo para ello 3 zonas: la zona demanial, la zona de servidumbre de protección y la zona de influencia.

**ZONA DEMANIAL** (zona *marítimo-terrestre* y playas)

DESLINDE Incoado el expediente de deslinde, se notifica al RP interesando certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas. Simultáneamente a su expedición el registrador extiende nota marginal en el folio de dichas fincas advirtiendo expresamente que **la resolución aprobatoria del deslinde servirá** de título **para rectificar** las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde.

**ZONA DE PROTECCIÓN**

INMATRICULACIÓN de fincas en el RP (estas mismas reglas también se aplican a los EXCESOS DE CABIDA, arts 15 y 16) El propietario deberá expresar en la escritura si lindan ó no con el dominio público marítimo terrestre:

**En caso afirmativo**, solamente podrá practicarse la inmatriculación cuando se acompañe certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público.

**En caso negativo ó si no se hace mención alguna**, el Registrador requerirá al interesado para que identifique y localice la finca en el plano facilitado por la Admón.

Si de dicha identificación resultara la no colindancia, el Registrador practicará la inmatriculación.

Si a pesar de esa identificación o por no poder llevarse a efecto el Registrador sospechase una posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, pondrá en conocimiento de la Administración del Estado la solicitud de inscripción, dejándola entre tanto en suspenso hasta que aquella expida certificación favorable *(transcurridos treinta días desde la petición de oficio de dicha certificación favorable sin recibir contestación, podrá el Registrador proceder a la inscripción)*

SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES (art 36 RC). Este artículo distingue según el deslinde en cuestión se encuentre:

\* inscrito/anotado en el Registro de la Propiedad

\* o no. En este último caso, ordena al Registrador suspender la inscripción solicitada y tomar anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que certifique

36.6 RC El RP, con ocasión de la emisión de cualquier forma de **publicidad registral**, **informará** en todo caso **de** la situación de la finca en relación con las **servidumbres de protección y tránsito** conforme a la representación gráfica obrante en el registro, suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.